



D2024-11-7-26

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Judi 28 Novembre 2024 à 20h30**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit novembre à vingt heures et trente minutes, le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni à la salle des fêtes de la commune déléguée de Roullours (commune de Vire Normandie), sous la présidence de Mme Catherine GOURNEY-LECONTE, Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau.

Les courriers de convocation et l'ordre du jour, accompagnés de la note explicative de synthèse, relatifs à la séance ont été transmis aux conseillers communautaires, par voie dématérialisée, le vingt-deux novembre deux mille vingt-quatre.

Les courriers de convocation des conseillers communautaire ainsi que l'ordre du jour de la séance ont été publiés, à destination du public, sur le site internet et affichés au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le vingt-deux novembre deux mille vingt-quatre.

M. Corentin GOETHALS a été nommé(e) secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) applicable à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.

Nombre de membres en exercice : **61**
Nombre de membres présents : **42**
Nombre de membres ayant donné pouvoir : **4**
Nombre de membres excusés : **2**
Nombre de membres absents : **13**

**Date de convocation :
22 novembre 2024**

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

12 DEC. 2024

**et publication par la mise en ligne sur
le site internet le :**

12 DEC. 2024

**3 - Domaine et Patrimoine
3.2 - Aliénations**

Objet : Commune de Vire Normandie – Parc d'Activités Economiques La Papillonnière : Cession d'un ensemble foncier au SEROC en vue de l'implantation d'un quai de transfert sur le Pôle Environnement

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		<u>* Représenté(e) par le conseiller suppléant :</u> (en vertu de l'article L5211-6)	<u>*A donné pouvoir à :</u> (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
<u>CONDE-EN-NORMANDIE</u>					
M. Xavier ANCKAERT	X				
M. Benoît BALAIS	X				
Mme Nathalie BOUILLARD	X				
Mme Catherine CAILLY	X				
M. Pascal DALIGAULT	X				
M. Sylvain DELANGE	X				
Mme Valérie DESQUESNE	X				
Mme Najat LEMERAY			Mme Valérie DESQUESNE		
<u>LA VILLETTE</u>					
M. Daniel BREARD	X				
<u>PERIGNY</u>					
M. Jean-Christophe MEUNIER	X				
<u>PONTECOULANT</u>					
Mme Gislaine MARIE	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	X				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL					X
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	X				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	X				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT			M. Maurice ANNE		
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUALT	X				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON- VALOGNES	X				
M. Olivier JEANNEAU					X
Mme Colette JOUAULT	X				
Mme Bernadette LEROY	X				
M. Georges RAVENEL	X				
PONT-BELLANGER					
M. Jean-Pierre MURIER	X				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	X				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	X				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	X				
M. Alain DECLOMESNIL	X				
M. Régis DELIQUAIRE				X	
M. Didier DUCHEMIN					X
M. Marc GUILLAUMIN				M. Alain DECLOMESNIL	
M. Francis HERMON	X				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	X				
M. Eric MARTIN					X
Mme Natacha MASSIEU				X	
Mme Sandrine SAMSON					X
Mme Cyndi THOMAS					X
VALDALLIERE					
M. Jean-Paul ANGENEAU	X				
M. Frédéric BROGNIART	X				
Mme Caroline CHANU					X
Mme Marie-Françoise DAUPRAT	X				
M. Gilles FAUCON	X				
Mme Brigitte MENNIER					X
Mme Sabrina SCOLA	X				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par le conseiller suppléant : (en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	

VIRE NORMANDIE					
M. Gilles ALLEGRE	X				
Mme Marie-Noëlle BALLÉ	X				
M. Lucien BAZIN	X				
M. Fernand CHENEL					X
Mme Marie-Ange CORDIER	X				
M. Serge COUASNON	X				
Mme Nicole DESMOTTES	X				
M. Joël DROULLON					X
M. Corentin GOETHALS	X				
Mme Catherine MADELAINE			Mme Annie ROSSI		
M. Gilles MALOISEL	X				
M. Pascal MARTIN	X				
Mme Marie-Odile MOREL					X
Mme Valérie OLLIVIER					X
M. Régis PICOT					X
Mme Jane PIGAULT	X				
Mme Annie ROSSI	X				
M. Guy VELANY	X				

TOTAL	42	0	4	2	13
Nombre de Membres en exercice	61				
Nombre de conseillers présents	42				
Quorum	31				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	46				

M. Lucien BAZIN, Vice-Président en charge des affaires liées au développement économique du pôle de proximité de Vire Normandie, donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Le SEROC (Syndicat mixte de traitement et de valorisation des déchets ménagers de la Région Ouest Calvados) travaille depuis plusieurs années déjà, en partenariat avec les intercommunalités successives du territoire, à l'implantation, à Vire Normandie, sur le parc d'activités La Papillonnière, d'un quai de transfert sur le secteur dédié à l'implantation et à la valorisation des déchets : le Pôle Environnement.

Ce quai de transfert permettra de décharger les bennes à ordures intercommunales, à l'issue de leur tournée, puis de les acheminer, par semi-remorques, vers les différents centres de traitement.

Cet équipement d'intérêt général sera réalisé en 2025-2026 à côté de la nouvelle déchèterie. Cette proximité immédiate des 2 équipements a permis d'imaginer, dans un souci de rationalisation de la dépense publique et d'optimisation du foncier, la réalisation d'un ouvrage commun aux 2 sites dédié à la gestion des eaux pluviales, objet d'un régime de gestion et de cession spécifique.

La cession foncière au bénéfice du SEROC s'articulerait comme suit :

Article 1. Objet de la cession

LOCALISATION	Parc d'Activités de la Papillonnière – Pôle Environnement Chemin de Tracy VIRE – 14500 VIRE NORMANDIE			
REFERENCES CADASTRALES	A n° 763 – 813 partie – 818 partie			
SURFACE CESSIBLE ET PRIX DE CESSION	Lot	Destination	Surface	Prix € HT/m²
				Prix de cession total
	Cession en pleine propriété			
	D	Unité de transfert	13 000 m² ⁽¹⁾	15,50 €
	B	Voirie de desserte	2 610 m² ⁽¹⁾	1 €
			Sous-total	201 501 € HT
	Cession en indivision			
	A	Bassin de récupération des eaux pluviales	4 150 m² environ ⁽¹⁾ réparti à surface égale entre Intercom de la Vire au Noireau et SEROC (2 075 m²)	15,50 €
			Sous-total	32 162,50 €
		TOTAL GENERAL	17 685 m² ⁽¹⁾	233 663,50 € HT ^(°)
Pour mémoire : lot C dédié à la Déchèterie.				
CLASSEMENT AU P.L.U.	1AUx			
ACQUEREUR	Syndicat mixte de traitement et de valorisation des déchets ménagers de la Région Ouest Calvados (SEROC),			

(1) La superficie exacte du terrain cessible sera déterminée après établissement d'un document d'arpentage à réaliser par M. BELLANGER, géomètre-expert à Vire Normandie, à la charge de l'acquéreur.

(2) Le prix de vente total HT et la TVA sur marge seront calculés après détermination de la surface exacte de cession.

Article 2. Destination du lot proposé à la vente

Le Pôle Environnement a vocation à accueillir principalement des activités de valorisation des déchets. Il constitue une extension du Parc d'Activités « La Papillonnière » ayant vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales et de services. **Les activités commerciales destinées principalement au grand public (grandes surfaces commerciales spécialisées**

(GSS), grandes surfaces commerciales alimentaires (FSA), boutiques...) et leurs annexes, en sont exclues.

Le présent lot est destiné à accueillir une unité de transfert pour déchets ménagers.

Article 3. Délai d'immobilisation et de réalisation du programme

Le Parc d'Activités "La Papillonnière" a été créé sans but spéculatif en vue de dynamiser l'activité industrielle, artisanale et, ainsi, favoriser l'emploi et le développement durable sur notre territoire. En conséquence, si, pour une raison quelconque, l'acquéreur ne respectait pas les échéances suivantes, le compromis et/ou la vente serait résolu de plein droit. La réservation du terrain deviendrait définitivement caduque.

3.1. Délai d'immobilisation du terrain

L'acte de cession devra être signé **dans les quatre (4) mois** suivant la délibération communautaire validant la cession.

3.2. Délai de réalisation du programme

L'acquéreur s'engage à achever l'unité de transfert dans les **vingt-quatre (24) mois** suivant la signature, avec l'Intercom de la Vire au Noireau, de l'acte de cession du terrain. La copie du certificat de conformité de la construction concernée sera adressée à l'Intercom de la Vire au Noireau dans les 2 mois suivant l'achèvement afin d'attester du respect de ce délai.

Durant ce délai, l'acquéreur s'interdit de revendre le bien.

A défaut d'ouverture du chantier dans les **douze (12) mois** suivant la signature de la vente, le délai de réalisation de la construction et les conséquences d'une absence de réalisation seront rappelés à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.3. Conséquences de la non réalisation ou du non achèvement du programme

Si, pour une raison quelconque, l'acquéreur, ou toute personne s'étant substituée à lui, n'avait pas achevé la totalité du programme de constructions dans le délai prévu ci-avant, **la cession sera résolue de plein droit et le prix payé à l'achat remboursé non réévalué** (coût estimé à 233 663,50 € HT).

Dans cette hypothèse de résolution de la vente, les frais de mutations initiaux (notaire...) ne seraient pas compris dans le prix de revente à l'Intercom de la Vire au Noireau et demeurerait à la charge de l'acquéreur initial tout comme les dépenses engagées sur le lot (sondage, travaux préparatoires, permis de construire, amenée des réseaux...).

Le schéma de l'annexe 7 détaille les différents délais auxquels la mutation est soumise.

Article 4. Frais de mutation

Les frais de mutation (notaire, géomètre...) seront à la charge exclusive de l'acquéreur. L'acte sera rédigé par l'une des études notariales de l'Intercom de la Vire au Noireau, au choix de l'acquéreur.

Article 5. Frais de raccordement – accès au lot

5.1. Frais de raccordement

Le terrain est desservi par les réseaux usuels communs à tout parc d'activités.

Les frais de raccordement aux réseaux seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

5.2. Accès au lot

L'accès au lot est situé Impasse des Thermes.

Conformément à l'article 11.b du règlement de lotissement du programme PIPA II, l'entrée du lot comportera de chaque côté un muret en gabion d'1 m de hauteur par 3 m de large minimum. Les éléments techniques tels que compteurs et boîtes aux lettres seront intégrés dedans.

Aucun accès direct à la rue Guy Galopin ne sera autorisé.

Article 6. Protection et entretien des espaces paysagers

Le parcellaire cédé comprend, en partie nord, une haie bocagère non constructible réalisée par le maître d'ouvrage dans le cadre des travaux du Pôle Environnement destinés à faciliter l'intégration du projet dans l'environnement.

Cet aménagement paysager est intégré à la parcelle cédée. Il sera préservé et entretenu par l'acquéreur.

Les clôtures, si elles existent, seront impérativement réalisées en retrait de ces aménagements. Elles seront de teinte gris granit (RAL 7026) tout comme le ou les portails.

Article 7. Urbanisme – taxe - permis de construire aménagement du site**7.1. Urbanisme**

Pour ses projets d'aménagements, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du règlement de lotissement PIPA II.

7.2. Taxes

Le projet sera soumis aux taxes suivantes :

- ✓ Taxe d'Aménagement – Part locale (2 %)
- ✓ Taxe d'Aménagement – Part départementale (2,1 %)
- ✓ Redevance d'Archéologie préventive : (0,4 %).

7.3. Livraison

Le projet devra être conçu de sorte que les camions de livraison puissent effectuer l'ensemble de leurs opérations de chargement - déchargement à l'intérieur du site sans stationnement sur les voies du parc d'activités.

7.4. Précision concernant l'intervention du C.A.U.E. (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Calvados dans le cadre du projet de permis de construire)

Soucieux de l'identité que l'Intercom de la Vire au Noireau souhaite donner à l'aménagement urbain du Parc d'Activités « La Papillonnière », tout projet de construction donnera lieu, **dès le stade de l'esquisse du projet**, à un échange avec le **comité de suivi des implantations** composé d'élus, des représentants des services développement économique et droit des sols et, le cas échéant, d'un architecte du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) du Calvados missionné par l'Intercom de la Vire au Noireau.

Cet échange vise à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet au parc d'activités. L'intervention de l'architecte du CAUE s'opère à titre gratuit.

Toute modification ultérieure du projet et/ou toute autre construction sur l'emprise cédée donnant lieu à dépôt d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet de la même démarche de concertation préalable.

Article 8. Pacte de préférence**8.1. Définition**

Le pacte de préférence est le contrat par lequel le promettant s'engage pour le cas où il déciderait de vendre l'immeuble à le proposer en priorité au bénéficiaire qui est libre d'accepter ou de refuser de conclure la vente. Le pacte de préférence s'appliquera en cas de vente par l'acquéreur de tout ou partie du bien grevé par le présent pacte de préférence, soit de gré à gré, soit aux enchères publiques par adjudication amiable ou judiciaire.

Il est régi par l'article 1101 du code civil.

Article 1123 du code civil :

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.

8.2. Désignation du promettant :

Syndicat mixte de traitement et de valorisation des déchets ménagers de la Région Ouest Calvados (SERO) ou tout établissement se substituant à lui.

8.3. Désignation du bénéficiaire :

Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau ou tout établissement se substituant à elle.

8.4. Engagement du promettant :

Dans le cas où le promettant déciderait de vendre le bien désigné ci-après, il s'engage à en proposer en priorité l'acquisition à titre onéreux au bénéficiaire. Le bénéficiaire ne prend, lui, aucun engagement d'acquiescer.

8.5. Désignation des biens, objet du pacte de préférence

- Lot B et D correspondant à l'unité de transfert et à sa voirie de desserte. Ces 2 lots sont indissociables et ne peuvent donc être vendus séparément.
- Lot A : la quote-part de ce lot en indivision peut être cédée indépendamment des lots B et D. Est exclu du pacte de préférence et régi par la convention d'indivision (cf. article 9).

8.6. Durée du pacte de préférence

Le pacte de préférence sera conclu pour une durée de 99 ans à compter de la signature de l'acte de transfert de propriété.

8.7. Obligations des parties et modalités de mise en œuvre du pacte**8.7.a. Modalités d'information du bénéficiaire**

Dans le cas où le promettant décide de vendre pendant la durée du pacte de préférence, il s'oblige à notifier en priorité au bénéficiaire le prix, les modalités de paiement et les conditions de la vente par lettre recommandée avec avis de réception. La date de réception de la LRAR fixera le point de départ d'un délai de 2 mois durant lequel le bénéficiaire du pacte de préférence devra informer le promettant de son intention d'acquérir prioritairement le bien par lettre recommandée avec avis de réception ou tout autre moyen.

A l'expiration de ce délai, à défaut de réponse, le bénéficiaire sera définitivement déchu de son droit.

8.7.b. Prix de rétrocession des lots B et D

- Prix de rétrocession du foncier : le foncier sera revendu au prix d'achat soit 201 501 € HT (valeur estimative) plus TVA sur marge.
- Prix de rétrocession des infrastructures et des bâtiments : les infrastructures et bâtiments seront acquis à leur valeur résiduelle d'amortissement déterminé au jour de la levée d'option par le bénéficiaire.

Article 9. Convention d'indivision relative au lot A

Le projet de la convention d'indivision relative au lot A est joint en annexe.

En application de l'article L.5211-37 du Code Général des Collectivités Territoriales, le service du Domaine a été consulté pour avis. Cet avis, rendu le 18 juillet 2024, confirme que le prix de vente projeté correspond à la valeur vénale du terrain.

Suivant les avis favorables de la commission « Attractivité du Territoire » et du Bureau communautaire réunis le 6 novembre 2024, il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir, après en avoir délibéré :

- Décider l'aliénation de l'ensemble foncier référencé ci-avant au sein du Parc d'Activités Economiques La Papillonnière, commune de Vire Normandie, au profit du SEROC aux conditions susmentionnées,
- Autoriser Madame la Présidente, ou son représentant, à signer l'acte de vente auprès de l'office Notarial Virois ainsi que tout document relatif à cette aliénation et, notamment, l'acte authentique constatant le transfert de propriété des immeubles communaux concernés par cette transaction, du patrimoine communal vers celui de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau ainsi que la convention d'indivision relative à l'ouvrage commun de gestion des eaux pluviales dont le projet est joint en annexe.

VOTE					
Vote ordinaire à main levée :					
Pour :	46	Contre :	0	Abstentions :	0
☐ Adopté à la majorité ☒ Adopté à l'unanimité ☐ Non adopté					

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Caen - 3 Rue Arthur le Duc – 14000 CAEN, ou sur le site internet www.telerecours.fr dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

M. Corentin GOETHALS
Le secrétaire de séance

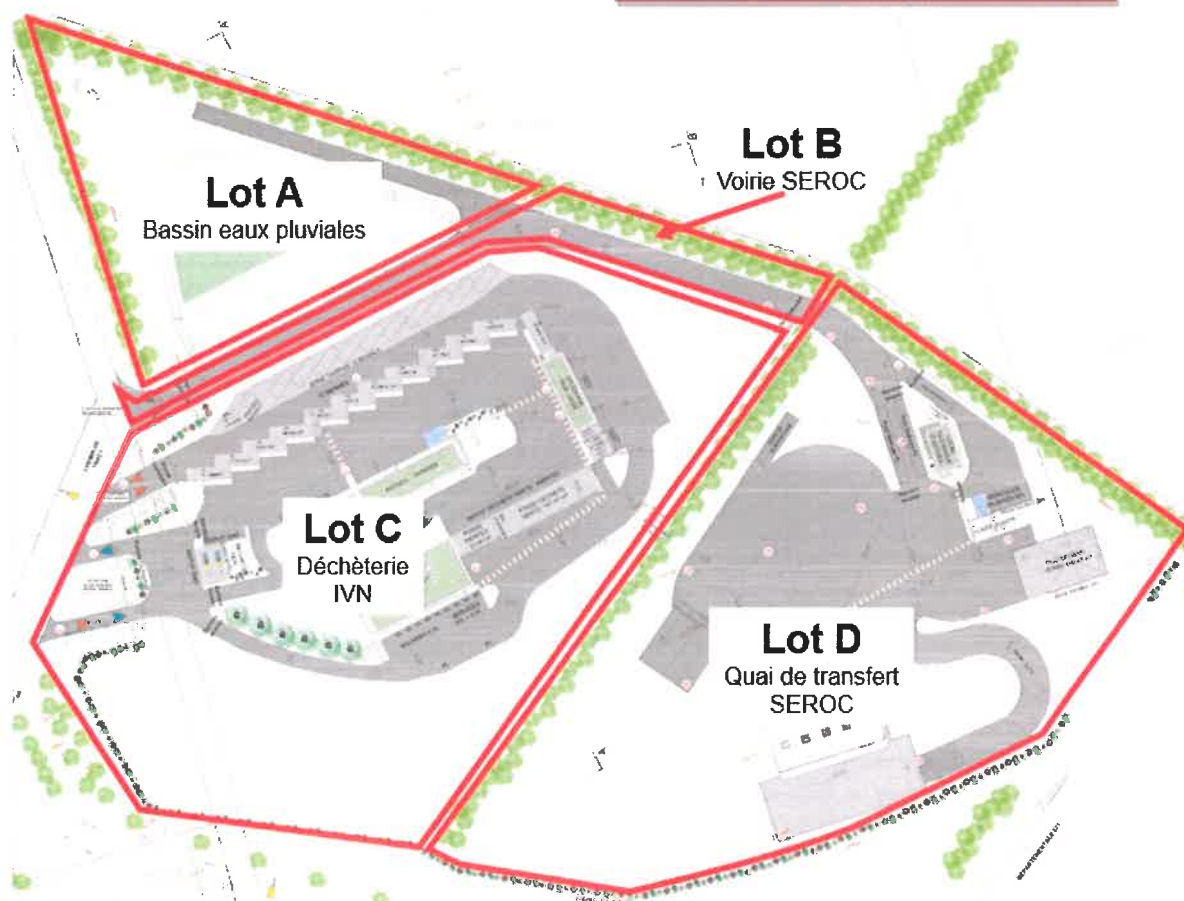


Mme Catherine GOURNEY-LECONTE
Présidente de l'Intercom de la Vire au Noireau,

PLAN DE SITUATION



PLAN MASSE



ANNEXE A LA DELIBERATION



Parc d'activités « La Papillonnière »
Schéma récapitulatif des délais de réalisation du programme
de construction sur terrain d'activités à acquérir

Dépôt, instruction puis
délivrance du permis de
construire et purge délais
de recours

Délibération Intercom
Vire au Noireau
• valide le projet
motivant
l'implantation
• décide la cession

Vente de la parcelle
réservée

Achèvement complet du programme de construction
motivant l'acquisition de la parcelle réservée
• Certificat de conformité de construction à notifier à
l'intercom de la Vire au Noireau sous 2 mois suivant
l'achèvement.

Point de départ du
règlement de cession

